

## **Schnuckeliges Haus mit Pool und Garten!**



Garten

**Objektnummer: 5044**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2751 Matzendorf-Hölles
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	61,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Popp**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?





## Objektbeschreibung

### Koffer packen und einziehen!

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Matzendorf-Hölles bietet genau das, was viele suchen: **Ruhe, Gemütlichkeit und ein Zuhause zum Wohlfühlen.**

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Wohnatmosphäre. Das Herzstück des Hauses bildet das **helle Wohnzimmer mit Kamin**, der besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Stimmung sorgt und zum Entspannen einlädt.

In der **voll ausgestattete Küche** steht sogar schon das Geschirr. Das Haus verfügt über **ein Schlafzimmer**, ideal für Singles oder Paare, die ein überschaubares und pflegeleichtes Zuhause suchen.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Gasetagenheizung**, die für eine effiziente und individuell steuerbare Wärme sorgt und den **Kamin**, der in der Übergangszeit völlig ausreicht.

Das Haus wurde um das Jahr 2000 **wärme gedämmt** und erhielt neue, **doppelverglaste Fenster in Holzbauweise** und einen **großen Pool** mit 8x4 Metern und einer aufschiebbarer Überdachung. Die vorhandene Solar Poolheizung wurde aufgrund der Überdachung nicht benötigt.

Auch der Außenbereich überzeugt:

Der **überschaubare Garten** ist perfekt für alle, die **Grün genießen** möchten, ohne viel Aufwand betreiben zu müssen. Dank **automatischer Bewässerungsanlage** und **Rasenroboter** bleibt mehr Zeit zum Entspannen. Sämtliches Gartenwerkzeug steht im Abstellraum bereit.

Die Lage in einer **ruhigen und freundlichen Siedlungsumgebung** bietet ein angenehmes Wohngefühl mit guter Nachbarschaft und gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur.

Das Haus wurde von den Besitzern nur im Sommer genutzt, ist sehr gepflegt und benötigt keinen großen Aufwand.

### ? Highlights auf einen Blick

- Ruhige Siedlungslage

- Wohnzimmer mit **Kamin**
- Voll ausgestattete Küche
- 1 Schlafzimmer – ideal für Singles oder Paare
- Gasetagenheizung
- Pflegeleichter Garten
- Automatische Bewässerung & Rasenroboter
- Pool

**? Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Zuhause und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap